

## BAB II

### ASPEK HUKUM MENGENAI PERJANJIAN JUAL BELI BERDASARKAN BUKU III KUH PERDATA

#### A. PENGERTIAN PERJANJIAN PADA UMUMNYA

##### 1. Pengertian Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1313 Buku III kitab undang-undang hukum perdata (KUHP) menyatakan bahwa;

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Rumusan tersebut selain kurang lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja, sangat luas karena dengan dipergunakan kata “perbuatan” tercakup juga perbuatan suka rela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan hal tersebut perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut, yaitu perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum dan menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya”, sehingga perumusannya menjadi suatu Perbuatan Hukum yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> R Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994, Hlm. 49

Selain Pasal 1313 KUH Perdata muncul pendapat lain mengenai perjanjian oleh para ahli hukum salah satunya dikemukakan oleh Wirjono Prodjodikoro yakni yang diartikan dengan perjanjian<sup>48</sup> : Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

Berdasarkan pendapat Wirjono Prodjodikoro, maka dapat dipahami bahwa perjanjian adalah perbuatan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan yang dilakukan oleh satu orang atau lebih dengan mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih orang; kedua, perjanjian menimbulkan akibat hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban yang konkrit dalam hubungan tersebut.<sup>49</sup>

Menurut ketentuan Pasal 1223 KUH Perdata Perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang. Perikatan yang bersumber dari perjanjian diatur dalam tittle II (Pasal 1313 s.d. 1351 ) dan tittle V s.d. XVIII (Pasal 1457 s.d. 1864) BUKU III KUH Perdata. Sedangkan

---

<sup>48</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Cetakan Kesembilan, CV. Mandar Maju, Bandung, 2011, Hlm 4.

<sup>49</sup> *ibid*

perikatan yang bersumber dari undang-undang diatur dalam tittle III (Pasal 1352 s.d. 1380) BUKU III KUH Perdata.<sup>50</sup>

## 2. Asas-Asas Perjanjian

Di dalam Hukum perjanjian terdapat beberapa Asas sbb :<sup>51</sup>

- 1) Asas Kebebasan mengadakan perjanjian (Kebebasan Berkontrak)
- 2) Asas Konsensualisme (persesuaian kehendak)
- 3) Asas Kepercayaan
- 4) Asas Kekuatan Mengikat
- 5) Asas Persamaan Hukum
- 6) Asas keseimbangan
- 7) Asas kepastian Hukum
- 8) Asas Moral
- 9) Asas kepatutan
- 10) Asas kebiasaan

### 1) Asas Kebebasan Berkontrak

“Sepakat mereka yang mengikatkan diri” adalah Asas esensial dari Hukum Perjanjian. Asas ini dinamakan juga asas “konsensualisme” yang menentukan ada nya perjanjian.<sup>52</sup>

<sup>50</sup> Riduan Syahrani, *Seluk-beluk dan Asas Hukum Perdata*, Cetakan kesatu, Alumni, Bandung, 2010, Hlm 201

<sup>51</sup> Mariam Darus, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Pejelasanannya*, Cetakan ketiga, Alumni, Bandung, 2011 Hlm 108

Asas konsensualisme ini mempunyai hubungan yang erat dengan asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan yang mengikat di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Ketentuan ini berbunyi “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”<sup>53</sup>

Kata “semua” mengandung arti meliputi seluruh perjanjian, baik yang namanya dikenal maupun yang tidak dikenal oleh undang-undang. Asas Kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan “apa” dan dengan “siapa” perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang dibuat sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata ini juga mempunyai kekuatan mengikat.<sup>54</sup>

Kebebasan Berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini adalah bentuk perwujudan dari kehendak bebas hak asasi manusia.<sup>55</sup>

Pengaturan isi perjanjian menggunakan asas kebebasan berkontrak tidak semata-mata diberikan kepada para pihak, akan tetapi perlu diawasi. Pemerintah sebagai pengemban kepentingan umum menjaga kepentingan individu dan kepentingan masyarakat. Melalui penerobosan hukum perjanjian oleh pemerintah terjadi penggeseran hukum perjanjian ke bidang hukum publik.<sup>56</sup>

---

<sup>52</sup> *ibid*

<sup>53</sup> *idem*, Hlm 109

<sup>54</sup> *idem*, Hlm 110

<sup>55</sup> *ibid*

<sup>56</sup> *idem*, Hlm 111

Di dalam Hukum perjanjian Nasional, asas kebebasan berkontrak ini semakin sempit yang bertanggung jawab, yang perlu mampu memelihara keseimbangan ini tetap perlu dipertahankan, yaitu “pengembangan kepribadian” untuk mencapai kesejahteraan dan kebahagiaan hidup lahir dan batin dan seimbang dengan kepentingan masyarakat. Di dalam perkembangannya asas kebebasan berkontrak dilihat dari beberapa segi yaitu:<sup>57</sup>

- a) Dari segi Kepentingan Umum
- b) Dari segi Perjanjian Baku (standar)
- c) Dari segi Perjanjian dengan pemerintah.

## 2) Asas Konsensualisme

Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata dan 1338 ayat (1) KUH Perdata. Dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata penyebutnya dengan tegas, sedangkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH perdata ditemukan dalam istilah “semua”. Kata semua menunjukkan bahwa setiap orang diberikan kesempatan untuk menyatakan keinginannya, yang dirasanya baik untuk menciptakan perjanjian.<sup>58</sup>

Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan berkontrak mengadakan perjanjian.<sup>59</sup>

---

<sup>57</sup> *idem*, Hlm 113

<sup>58</sup> *ibid*

<sup>59</sup> *ibid*

### 3) Asas Kepercayaan

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan diantara dua pihak, menumbuhkan kepercayaan dua pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya. Tanpa adanya asas kepercayaan itu, maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak.<sup>60</sup>

Dengan Kepercayaan ini kedua belah pihak mengikatkan dirinya dan untuk keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.<sup>61</sup> Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

### 4) Asas Kekuatan Mengikat

Asas kekuatan mengikat terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Di dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata-mata terbatas dengan apa yang diperjanjikan, akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang di kehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral. Demikian sehingga asas-asas moral, kepatutan, dan kebiasaan yang mengikat para pihak.<sup>62</sup>

---

<sup>60</sup> *ibid*

<sup>61</sup> *ibid*

<sup>62</sup> *idem*, Hlm 114

### 5) Asas Persamaan Hukum

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan, dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan tuhan.<sup>63</sup>

### 6) Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan terlihat dari ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1337 KUH Perdata yang menghendaki adanya keseimbangan kehendak, keseimbangan kecakapan dan informasi. Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian, asas ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan, kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik, dapat dilihat bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik. Sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.<sup>64</sup>

### 7) Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Perjanjian sebagai suatu figure

---

<sup>63</sup> *ibid*

<sup>64</sup> *ibid*

hukum harus mengandung kapastian hukum. Kepastian terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.<sup>65</sup>

#### **8) Asas Moral**

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela (moral) tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontraprestasi dari pihak debitur. Mengenai asas Moral terdapat dalam Pasal 1339 KUH Perdata<sup>66</sup>

#### **9) Asas Kepatutan**

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUH Perdata. Asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Asas kepatutan ini harus dipertahankan, karena melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.<sup>67</sup>

#### **10) Asas Kebiasaan**

Asas ini diatur dalam Pasal 1339 jo. 1347 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menuurut sifat perjanjian diharuskan oleh kapatutan, kebiasaan, dan undang-undang.<sup>68</sup>

---

<sup>65</sup> *idem*, Hlm 115

<sup>66</sup> *ibid*

<sup>67</sup> *ibid*

<sup>68</sup> *idem*, Hlm 116

### 3. Syarat-syarat Perjanjian

Syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian disebutkan dalam Pasal 1320 BW yaitu:

- 1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) cakap untuk membuat suatu perjanjian
- 3) suatu hal tertentu;
- 4) dan suatu sebab yang halal.

Berikut akan diuraikan secara garis besar satu-persatu keempat syarat sahnya perjanjian itu.<sup>69</sup>

#### *ad.1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya*

Berdasarkan Pasal 1321 ayat (1) KUH Perdata mengatakan bahwa Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan dan penipuan.<sup>70</sup>

#### *ad.2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian*

Mengenai Kecakapan Pasal 1329 KUH Perdata menyatakan bahwa Cakap (bekwaam) merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa, sehat akal

---

<sup>69</sup> Riduan Syahrani, *Op.cit* , Hlm 205

<sup>70</sup> *ibid*

pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu.<sup>71</sup>

Dilihat dari sudut rasa keadilan memang benar-benar perlu bahwa orang yang membuat perjanjian yang nantinya akan terikat oleh perjanjian yang dibuatnya itu harus benar-benar mempunyai kemampuan untuk menginsyafi segala tanggung jawab yang bakal dipikulnya karena perbuatannya.<sup>72</sup>

#### ***ad.3. Suatu hal tertentu***

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi obyek suatu perjanjian. Menurut Pasal 1333 KUH Perdata barang yang menjadi obyek suatu perjanjian ini harus tertentu, setidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan, asalkan dapat diperhitungkan.<sup>73</sup>

#### ***ad.4. Suatu sebab yang halal***

Mengenai syarat ini Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.<sup>74</sup>

Pasal 1337 KUH Perdata menentukan bahwa sesuatu sebab dalam

---

<sup>71</sup> *idem*, Hlm 208

<sup>72</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet VI, Intermedia, Jakarta, 1979, Hlm 18

<sup>73</sup> H. Riduan Syahrani, *Op.cit*, Hlm 205

<sup>74</sup> *ibid*

perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>75</sup>

Syarat 1 dan 2 dinamakan syarat *Subyektif* karena mengenai subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ke 2 dan 3 dinamakan syarat *Obyektif* karena mengenai obyek perjanjian. Apabila Syarat-syarat subyektif tidak dipenuhi, perjanjiannya dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang tidak cakap atau yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas. Hak untuk meminta pembatalan perjanjian ini dibatasi dalam waktu 5 tahun (Pasal 1454 KUH Perdata). Sedangkan kalau syarat-syarat obyektif yang tidak terpenuhi, perjanjiannya batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada perikatan. Sehingga tiada dasar untuk saling menuntut di muka hakim (pengadilan).<sup>76</sup>

---

<sup>75</sup> yang dimaksud dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum adalah undang-undang dalam arti materiil yaitu semua peraturan yang mengikat kepada masyarakat. *Kesusilaan* mempunyai pengertian yang sangat relatif dan tidak sama wujudnya di seluruh dunia, melainkan bergantung pada sifat-sifat yang hidup, dalam suatu masyarakat dan Negara. Demikian juga dengan *ketertiban hukum* pun sangat relatif, sehingga larangan *causa* yang bertentangan dengan ketertiban umum amat sukar ditetapkan. Sampai sejauh mana kepentingan masyarakat terinjak-injak akibat suatu perjanjian sehingga dikatakan perjanjian itu melanggar ketertiban umum harus dinilai secara kausistis.

<sup>76</sup> . Riduan Syahrani, *Op.cit*, Hlm 213

#### 4. Macam-Macam Perjanjian

Menurut Mariam Darus Badzrulzaman Perjanjian Baku dibedakan menjadi empat jenis, yaitu:<sup>77</sup>

1. Perjanjian Baku Sepihak atau Perjanjian *adhesi* adalah Perjanjian yang ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya di dalam perjanjian itu. Pihak yang kuat disini ialah kreditur yang lazimnya mempunyai posisi (ekonomi) yang kuat dibandingkan pihak debitur.
2. Perjanjian Baku timbal balik adalah Perjanjian baku yang ditentukan oleh kedua pihak, misalnya Perjanjian antara pihak majikan dan pihak lainnya buruh.
3. Perjanjian Baku yang ditetapkan pemerintah ialah Perjanjian baku yang isinya ditentukan oleh pemerintah terhadap perbuatan-perbuatan hukum tertentu, misalnya perjanjian-perjanjian yang mempunyai obyek hak atas tanah.
4. Perjanjian baku yang ditentukan di lingkungan notaris dan advokat adalah perjanjian-perjanjian yang konsepnya sejak semula sudah disediakan untuk memenuhi permintaan dari anggota masyarakat yang minta bantuan notaris atau advokat yang bersangkutan.

Abdulkadir Muhammad mengelompokkan perjanjian menjadi lima jenis yang terdiri dari:<sup>78</sup>

---

<sup>77</sup> Mariam Darus Badzrulzaman, *Kumpulan Pidato Pengukuhan, Bandung, Alumni, 1991, Hlm 99*

<sup>78</sup> Abdulkadir Muhamad, *Hukum Perikatan, Citra Aditya, Bandung, 1992, Hlm.86*

### 1. Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak.

Perjanjian timbal balik (*bilateral contract*) adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang paling umum terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, tukar menukar. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya, misalnya perjanjian hibah, hadiah. Pihak yang satu berkewajiban menyerahkan benda yang menjadi obyek perikatan dan pihak yang lainnya berhak menerima benda yang diberikan itu. Kriteria perjanjian jenis ini adalah kewajiban berprestasi kedua belah pihak atau salah satu pihak. Perbedaan perjanjian jenis ini dirasakan penting pada saat pembatalan perjanjian berdasarkan Pasal 1266 KUH Perdata karena hanya perjanjian timbal balik yang dapat dimintakan pembatalan ke depan hakim.

### 2. Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian dengan alas hak yang membebani.

Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak saja, misalnya perjanjian pinjam pakai, perjanjian hibah. Perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian dalam mana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum. Kontra prestasinya dapat berupa kewajiban pihak lain, tetapi juga pemenuhan suatu syarat

imbalan (*potestatif*).

3. Perjanjian bernama dan tidak bernama.

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus karena jumlahnya terbatas, misalnya jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, pertanggungan. Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.

4. Perjanjian kebendaan dan perjanjian obligatoir.

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadi perjanjian, timbullah hak dan kewajiban pihak-pihak. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang, penjual berhak atas pembayaran harga. Pembeli berkewajiban membayar harga, penjual berkewajiban menyerahkan barang. Pentingnya perbedaan ini adalah untuk mengetahui apakah dalam perjanjian itu ada penyerahan (*levering*) sebagai realisasi perjanjian dan penyerahan itu sah menurut hukum atau tidak.

5. Perjanjian konsensual dan perjanjian riil.

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak. Perjanjian riil adalah perjanjian disamping ada persetujuan kehendak juga harus ada penyerahan nyata atas barangnya, misalnya jual beli barang bergerak,

perjanjian penitipan pinjam pakai (Pasal 1694, 1740 dan 1754 KUH Perdata).

## 5. Akibat Perjanjian

Menurut Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata bahwa:

“Semua Persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Artinya setiap perjanjian mengikat para pihak. Dengan istilah “semua” maka pembentukan undang-undang menunjukkan bahwa perjanjian yang dimaksud bukanlah hanya semata-mata perjanjian bernama, namun meliputi juga perjanjian tidak bernama.<sup>79</sup>

Dengan istilah “secara sah” pembentukan undang-undang menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus menurut hukum. Menurut hukum artinya sifatnya memaksa. Semua persetujuan ini dibuat menurut hukum atau secara sah adalah mengikat. Yang dimaksud secara sah disini ialah bahwa pembuatan perjanjian ( Pasal 1320 KUH Perdata) harus diikuti.<sup>80</sup>

Perjanjian yang telah dibuat secara sah mempunyai kekuatan atau mengikat pihak-pihak sebagai undang-undang. Akibat yang diuraikan yaitu Perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak kecuali dengan sepakat antara keduanya.<sup>81</sup>

---

<sup>79</sup>Mariam Darus, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Pejelasanannya*, Cetakan ketiga, Alumni, Bandung, 2011, Hlm107

<sup>80</sup> *idem*, Hlm 108

<sup>81</sup> *ibid*

## 6. Berakhirnya Perjanjian

Berakhirnya Perjanjian Menurut R. Setiawan, bahwa suatu perjanjian akan berakhir apabila :<sup>82</sup>

- 1) Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak; misalnya Suatu perjanjian berakhir pada saat yang telah ditentukan oleh para pihak dalam perjanjian, sesuai kesepakatan para pihak. Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata memberi kemungkinan berakhirnya suatu perjanjian dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.
- 2) Undang-Undang menentukan batas berlakunya perjanjian; misalnya dalam pasal 1066 KUH Perdata bahwa para ahli waris dapat mengadakan perjanjian untuk tidak melakukan pemecahan harta selama jangka waktu tertentu, yaitu hanya mengikat selama lima tahun.
- 3) Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka perjanjian akan hapus; misalnya: Pasal 1603 KUH Perdata menentukan bahwa perjanjian kerja berakhir dengan meninggalnya si buruh dan Pasal 1646 KUH Perdata menentukan salah satu sebab berakhirnya suatu persekutuan adalah dengan musnahnya barang atau diselesaikannya perbuatan yang menjadi pokok

---

<sup>82</sup> R. Setiawan. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bina Cipta, Bandung, 1987, Hlm 68

persekutuan; jika salah seorang sekutu meninggal atau ditaruh di bawah pengampuan, atau dinyatakan pailit.

- 4) Adanya pernyataan penghentian persetujuan atau perjanjian baik oleh kedua belah pihak maupun oleh salah satu pihak (*Opzegging*); Hanya dapat dilakukan pada perjanjian yang bersifat sementara, misalnya dalam Pasal 1603 ayat (1) KUH Perdata ditentukan bahwa para pihak dapat mengakhiri perjanjian kerja jika diperjanjikan suatu waktu percobaan atau pada perjanjian sewa-menyewa.
- 5) Perjanjian hapus karena putusan hakim; Misalnya dalam suatu perjanjian sewa-menyewa rumah tidak ditentukan kapan berakhirnya, maka untuk mengakhiri perjanjian ini dapat dilakukan dengan putusan Pengadilan Negeri.
- 6) Tujuan perjanjian telah tercapai Dengan dicapainya tujuan perjanjian, maka perjanjian itu akan berakhir. Misalnya dalam perjanjian jual beli benda diserahkan oleh penjual dan pembeli telah membayar harganya, maka perjanjian itupun berakhir.

## **B. PENGERTIAN PERJANJIAN JUAL BELI PADA UMUMNYA**

### **1. Pengertian Perjanjian Jual Beli**

Pengertian perjanjian jual beli dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang menyatakan : Jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (*zaak*) dan

pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.<sup>83</sup>

## 2. Syarat-syarat Perjanjian Jual Beli

Jual beli tiada lain dari pada “*persetujuan kehendak*” antara penjual dan pembeli mengenai “barang” dan “harga”. Barang dan harga adalah yang menjadi *essensialia* perjanjian jual beli. Tanpa ada barang yang dijual, tak mungkin terjadi jual beli. Jika obyek jual beli tidak dibayar dengan sesuatu harga, jual beli dianggap tidak ada.<sup>84</sup>

Pengertian Benda/Barang ialah segala sesuatu yang dapat dijadikan objek “harta benda” atau “harta kekayaan”. Hal ini bersesuaian dengan Pasal 1332 KUH Perdata bahwa:

“Hanya barang-barang yang bisa diperniagakan saja yang boleh dijadikan obyek persetujuan.”<sup>85</sup>

Disamping barang/benda, harga merupakan salah satu *essensialia* persetujuan jual beli. Harga berarti sejumlah uang yang harus dibayarkan dalam bentuk “uang”. Pembayaran Harga dengan uang yang bisa dikategorikan ke dalam jual beli. Harga yang berbentuk lain diluar uang berada diluar jangkauan perjanjian jual beli. Jika harga barang yang dibeli tadi dibayar dengan benda lain yang bukan

---

<sup>83</sup> Yahya Harahap, *Segi-segi hukum perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, Hlm. 181

<sup>84</sup> *ibid*

<sup>85</sup> *idem*, Hlm 182

berbentuk uang jelas perjanjian itu bukan jual beli, yang terjadi adalah persetujuan tukar-menukar barang.<sup>86</sup>

### 3. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli

#### 3.1) Hak dan Kewajiban Penjual

Apabila kesepakatan antar pihak penjual dan pembeli telah tercapai maka akan menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak. Hak penjual adalah menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli sedangkan kewajiban pihak penjual adalah sebagai berikut:<sup>87</sup>

- 1) menyatakan dengan tegas tentang perjanjian jual beli tersebut (Pasal 1473 KUH Perdata);
- 2) menyerahkan barang dan menanggungnya (Pasal 1474 KUH Perdata);
- 3) menjamin penguasaan benda secara aman dan tidak cacat (Pasal 1473 KUH Perdata);
- 4) Wajib menanggung cacat tersembunyi (Pasal 1474 KUH Perdata);
- 5) wajib mengembalikan harga pembelian yang diterimanya jika penjual mengetahui barang yang telah dijual mengandung cacat (Pasal 1476 KUH Perdata)

---

<sup>86</sup> *idem*, Hlm 183

<sup>87</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cet V, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, Hlm 34

### 3.2) Hak dan Kewajiban Pembeli

Hak Pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya baik secara nyata maupun secara yuridis. Berdasarkan Pasal 1513 KUH Perdata, kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang telah ditetapkan melalui persetujuan. Sedangkan bila saat peristiwa jual beli tidak ditentukan kapan dan dimana pembayarannya maka berdasarkan Pasal 1514 KUH Perdata, Pembayaran dilakukan diwaktu dan tempat dimana peristiwa penyerahan terjadi.<sup>88</sup>

## C. PENGERTIAN WANPRESTASI PADA UMUMNYA

### 1. Pengertian wanprestasi

Wanprestasi menurut kamus hukum, berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.<sup>89</sup> Menurut M.Yahya Harahap bahwa “wanprestasi” dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya.<sup>90</sup>

Debitur yang tidak memenuhi kewajibannya disebut ingkar kewajiban atau melakukan wanprestasi atau ingkar janji. Istilah ingkar

<sup>88</sup> Kartini Mulyadi, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, Hlm 189

<sup>89</sup> R.Subekti dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 1992, Hlm 110.

<sup>90</sup> M.yahya Harahap, *Op.cit*, Hlm 60.

janji cocok untuk perikatan atau yang kewajiban hukumnya bagi debitur (*moradebitoris*) bersumber pada perjanjian saja.<sup>91</sup>

Menurut Pasal 1236 KUH Perdata :

“Si berutang adalah wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan kebendaannya, atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya”

Menurut Pasal 1236 KUH Perdata Wanprestasi adalah keadaan debitur yang bersalah sehingga tak dapat menyerahkan bendanya ataupun dapat menyerahkan bendanya tetapi dalam keadaan cacat atau penyerahannya terlambat, berkewajiban mengganti kerugian kepada krediturnya.<sup>92</sup>

Untuk menentukan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi diperlukan tenggang waktu dan adanya “pernyataan lalai”, juga terhadap perjanjian dimana telah ditentukan tenggang waktu pemenuhan prestasi. Berdasarkan Pasal 1238 KUH Perdata :

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Pasal ini menerangkan bahwa:<sup>93</sup> apabila perjanjian tidak menentukan

---

<sup>91</sup> Abdulwahab Bakri, *Hukum Benda dan Perikatan*, Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung, Bandung, 1999, Hlm 49

<sup>92</sup> *ibid*

<sup>93</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008, Hlm 8.

waktu tertentu kapan seseorang dinyatakan wanprestasi atau perjanjian tidak menentukan batas waktu tertentu yang dijadikan patokan tentang wanprestasi debitur, harus ada pemberitahuan dulu kepada debitur tersebut tentang kelalaiannya atau wanprestasinya. ketentuan pasal tersebut dapat dikatakan bahwa debitur dinyatakan wanprestasi apabila sudah ada Pemberitahuan atau Sommasi (*in gebreke stelling*.)

## 2. Sebab Terjadinya Wanprestasi

Dalam pelaksanaan isi perjanjian sebagaimana yang telah ditentukan dalam suatu perjanjian yang sah, tidak jarang terjadi wanprestasi oleh pihak yang dibebani kewajiban (debitur) tersebut. Tidak dipenuhinya suatu prestasi atau kewajiban (wanprestasi) ini dapat dikarenakan oleh dua kemungkinan alasan. Dua kemungkinan alasan tersebut antara lain yakni :

### 1) **Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan ataupun kelalaiannya.**

Kesalahan disini adalah kesalahan yang menimbulkan kerugian.<sup>94</sup> Dikatakan orang mempunyai kesalahan dalam peristiwa tertentu kalau ia sebenarnya dapat menghindari terjadinya peristiwa yang merugikan itu baik dengan tidak berbuat atau berbuat lain dan timbulnya kerugian itu dapat dipersalahkan kepadanya. Dimana tentu kesemuanya dengan memperhitungkan keadaan dan suasana pada saat peristiwa itu terjadi.

---

<sup>94</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1999, Hlm 90

Kerugian itu dapat dipersalahkan kepadanya (debitur) jika ada unsur kesengajatiwa yang merugikan itu pada diri debitur yang dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Kita katakan debitur sengaja kalau kerugian itu memang diniati dan dikehendaki oleh debitur, sedangkan kelalaian adalah peristiwa dimana seorang debitur seharusnya tahu atau patut menduga, bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan timbul kerugian.<sup>95</sup> Disini debitur sebagai orang yang normal seharusnya tahu atau bisa menduga akan kemungkinan munculnya kerugian tersebut.<sup>96</sup> Dengan demikian kesalahan disini berkaitan dengan masalah “dapat menghindari” (dapat berbuat atau bersikap lain) dan “dapat menduga” (akan timbulnya kerugian).<sup>97</sup>

**2) Keadaan memaksa (*overmacht / force majeure*) , diluar kemampuan debitur,debitur tidak bersalah.**

Pengaturan *Overmacht* secara umum termuat dalam bagian umum BUKU III KUH Perdata yang di tuangkan dalam pasal 1244,1245 dan 1444 KUH Perdata.<sup>98</sup>

*Overmacht* ialah suatu keadaan yang “memaksa”. *Overmacht* menjadi landasan hukum yang “memaafkan” debitur menanggung akibat

---

<sup>95</sup> J.Satrio,*Op.cit*,Hlm 91

<sup>96</sup> *ibid*

<sup>97</sup> *ibid*

<sup>98</sup> Riduan Syahrani, *Op.cit*, Hlm 232

dan resiko perjanjian. Itulah sebabnya *overmacht* merupakan penyimpangan dari asas umum.<sup>99</sup>

Menurut asas umum : setiap kelalaian dan keingkaran mengakibatkan si pelaku wajib mengganti kerugian serta memikul segala resiko akibat kelalaian dan keingkaran. Akan tetapi jika pelaksanaan pemenuhan perjanjian yang menimbulkan kerugian terjadi karena “*Overmacht*”, debitur dibebaskan menanggung kerugian yang terjadi.<sup>100</sup>

*Overmacht* merupakan dasar hukum yang menyampingkan asas yang terdapat pada pasal 1239 KUH Perdata : setiap wanprestasi yang menyebabkan kerugian, mewajibkan debitur untuk membayar ganti rugi (*schadevergoeding*).<sup>101</sup>

Kerugian terjadi semata-mata oleh “keadaan atau peristiwa diluar kemampuan perhitungan debitur, maka keadaan atau peristiwa tadi menjadi dasar hukum yang melepaskan debitur dari kewajiban mengganti kerugian (*schadevergoeding*). Dengan kata lain : debitur bebas / lepas dari kewajiban membayar ganti-rugi, apabila dia berada dalam keadaan “*overmacht*” dan *overmacht* itu menghalangi/merintangangi debitur melaksanakan pemenuhan prestasi.<sup>102</sup>

### 3. Sommasi

Sommasi ialah suatu teguran keras secara tertulis oleh kreditur

<sup>99</sup> M. Yahya Harahap, *Op.cit*, Hlm 82

<sup>100</sup> *ibid*

<sup>101</sup> *ibid*

<sup>102</sup> *ibid*

kepada debitur untuk berprestasi dengan disertai tanggal terakhir debitur boleh berprestasi, dan disertai sanksi-sanksi yang akan diterapkan oleh kreditur apabila debitur tidak berprestasi. Tanggal terakhir maupun sanksi harus tercantum dalam sommasi.<sup>103</sup>

Bentuk-bentuk somasi berdasarkan Pasal 1238 KUH Perdata adalah:<sup>104</sup>

1) Surat perintah

Surat perintah tersebut berasal dari hakim yang biasanya berbentuk penetapan. Dengan surat penetapan ini juru sita memberitahukan secara lisan kepada debitur kapan selambat-lambatnya dia harus berprestasi. Hal ini biasa disebut “exploit juru Sita”

2) Akta di bawah tangan dan Akta Notaris

3) Tersimpul dalam perikatan itu sendiri

Sesuai dengan perjanjian, yaitu jika dalam perjanjian itu ditentukan jangka waktu pemenuhan perjanjian dan debitur tidak memenuhi pada waktu tersebut, dia telah wanprestasi.

#### 4. Macam-macam wanprestasi

Macam-macam wanprestasi menurut Pasal 1236 KUH Perdata, yaitu:<sup>105</sup>

1) Tidak memenuhi prestasi sama sekali;

<sup>103</sup> Abdulwahab Bakri, *Op.cit*, Hlm 56

<sup>104</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Op.cit*, Hlm. 8.

<sup>105</sup> R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, cet VI, Putra Abadin, Jakarta., 1999, Hlm 18

Sehubungan dengan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.

2) Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya;

Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.

3) Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.

Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

#### 4) Akibat Wanprestasi

Apabila debitur melakukan wanprestasi maka akan membawa akibat yang merugikan bagi debitur, karena sejak itu debitur berkewajiban mengganti kerugian yang timbul sebagai akibat dari ingkar janji tersebut. Kreditor dapat menuntut<sup>106</sup> beberapa kemungkinan tuntutan sebagaimana disebut dalam Pasal 1267 KUH Perdata:

1) Pemenuhan Perikatan, walaupun pelaksanaannya terlambat;

2) Pemenuhan Perikatan dengan ganti rugi;

---

<sup>106</sup> *Ibid*

3) Ganti rugi, berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata, ganti rugi tersebut dapat berupa biaya, rugi atau bunga;

4) Pembatalan persetujuan timbal balik, berdasarkan Pasal 1266 KUH Perdata;<sup>107</sup>

5) Pembatalan dengan ganti rugi.

Kewajiban “ganti rugi” tidak dengan sendirinya timbul pada saat kelalaian. Ganti rugi baru efektif setelah debitur “dinyatakan lalai”. Harus ada pernyataan lalai dari kreditur. Pernyataan ganti rugi berada dalam keadaan lalai ini ditegaskan oleh pasal 1243 KUH Perdata yang berbunyi:

“Penggantian ongkos, kerugian dan bunga, baru merupakan kewajiban yang harus dibayar debitur setelah ia untuk itu “ditegur kealpaannya” melaksanakan perjanjian”

Dari ketentuan diatas untuk lahirnya kewajiban “ganti rugi” debitur harus lebih dulu diletakkan/ ditempatkan dalam “keadaan lalai” melalui prosedur “peringatan”/“pernyataan lalai”.<sup>108</sup>

Berdasarkan pasal 1246 KUHPERdata ganti kerugian terdiri dari 3 (tiga) unsur, yakni :

1) Ongkos-ongkos atau biaya-biaya yang telah dikeluarkan (*cost*), misalnya ongkos cetak, biaya materai, biaya iklan.

<sup>107</sup> H. Riduan Syahrani, *Op.cit*, Hlm 230

<sup>108</sup> M. Yahya Harahap, *Op.cit*, Hlm 61-62

- 2) Kerugian karena kerusakan, kehilangan atas barang kepunyaan kreditur akibat kelalaian debitur (*damages*). Kerugian disini adalah sungguh-sungguh diderita, misalnya busuknya buah – buahan karena kelambatan penyerahan, ambruknya sebuah rumah karena salah konstruksi sehingga merusak perabot rumah tangga, lenyapnya barang karena terbakar.
- 3) Bunga atau keuntungan yang diharapkan (*interest*). Karena debitur lalai, kreditur kehilangan keuntungan yang diharapkannya.

Dalam ganti kerugian tidak senantiasa ketiga unsur itu harus ada. Minimal ganti kerugian itu adalah kerugian yang sesungguhnya diderita oleh kreditur (unsur 2).<sup>109</sup>

Meskipun debitur telah melakukan wanprestasi dan diharuskan membayar sejumlah ganti kerugian, undang-undang masih memberikan pembatasan-pembatasan yaitu dalam hal ganti kerugian yang sebagaimana seharusnya dibayar oleh debitur atas tuntutan kreditur. Pembatasan-pembatasan itu diberikan undang-undang sebagai bentuk perlindungan terhadap debitur dari perbuatan kesewenang-wenangan kreditur.

---

<sup>109</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op. cit*, Hlm 40.

Menurut Pasal 1246 KUH Perdata ganti rugi terdiri dari 2 (dua) faktor yaitu :<sup>110</sup>

- 1) Kerugian yang nyata-nyata diderita;
- 2) Keuntungan yang seharusnya diperoleh.



---

<sup>110</sup> R Setiawan, *Op.cit*, Hlm 23